

REGULAMENTO DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO

Artigo 1º

OBJECTIVO E ÂMBITO

1.

O Regulamento do Loteamento Industrial do Paraíso - Sangalhos, tem por objectivo estabelecer as regras e orientações pelas quais se norteará a ocupação e utilização do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

2.

O Loteamento Industrial do Paraíso – Sangalhos, abrange uma área de 19 780,00 m² a qual se encontra delimitada na Planta de Síntese.

3.

Para além do cumprimento das regras e parâmetros urbanísticos previstos no presente regulamento, o licenciamento de estabelecimentos industriais, rege-se-á ainda pela legislação em vigor aplicável.

Artigo 2º

OCUPAÇÃO

1.

EDIFICAÇÃO

A edificação deverá obedecer aos parâmetros assinalados no Quadro Síntese, e aos polígonos base de implantação assinalados na Planta de Síntese, devendo-se considerar ainda o seguinte:

1.1

O afastamento anterior é obrigatório, devendo a fachada frontal do edifício desenvolver-se apoiada total ou parcialmente no alinhamento definido. O afastamento lateral e posterior, correspondem a recuos mínimos da construção, relativamente aos limites do lote.

1.2

Os polígonos base de implantação, assinalados na Planta de Síntese, correspondem ao perímetro que demarca a área na qual pode ser realizada a edificação. Esta poderá configurar-se num ou vários edifícios desde que afectos à mesma unidade de utilização. A área máxima de

implantação é determinada pela aplicação de um índice máximo de implantação (i_i) sobre a área do lote, a qual determina a área máxima de implantação (A_0) efectiva.

1.3

A cota de soleira não deverá ultrapassar os 0,50 acima da cota verificada no lancil, no ponto médio da frente do lote.

1.4

É admissível o emparcelamento de lotes contíguos para a instalação de actividades mais exigentes em termos de área de construção ou espaço livre, para o que deverá ser considerado um novo polígono base de implantação a afectar à área global, definido pelos mesmos afastamentos verificados no quarteirão, não devendo o índice máximo de implantação (i_i) ser superior a 0,60.

1.5

Poderá ser autorizada a construção de portarias fora da área definida pelos polígonos base de implantação, desde que:

a)

Se situem à face do limite anterior do lote;

b)

Possuam os mesmos afastamentos laterais previstos para os polígonos base de implantação;

c)

Não ultrapassem os 25m² de área de construção. Esta área não se insere na área máxima de implantação (A_0) prevista para o lote.

d) Possuam um único piso acima da cota de soleira.

1.6

Desde que não seja ultrapassado o valor máximo previsto para a cércea, poderá ser autorizada, no interior do edifício principal, a constituição de um piso intermédio, de modo a possibilitar a instalação de actividades complementares à principal, designadamente: de administração, de apoio ao pessoal, de exposição, laboral de carácter ligeiro, etc.

1.7

A zona de trabalho (fabril e/ou armazenamento) deverá possuir no mínimo, um pé direito de 4,00m.

1.8

Poderá ser autorizada, com altura superior à cércea máxima prevista e desde que devidamente justificada, a construção de silos, depósitos de água, e outras instalações técnicas pontuais.

2.

ARRANJOS EXTERIORES

2.1

Deverá ser assegurada uma área permeável mínima, equivalente a 10% da área do lote, a qual deverá integrar obrigatoriamente arborização adequada.

2.2

Para além do cumprimento das disposições referidas no nº 1 do Artigo 2º, a edificação deverá ser realizada de modo a assegurar a circulação de viaturas entre a área de construção e o perímetro dos lotes.

2.3

Deverão ser criados no perímetro dos lotes, lugares de estacionamento privativo, na proporção mínima de 1 lugar por cada 100m² de área de construção.

2.4

A modelação dos lotes deverá ser realizada de modo que, sempre que se preveja existir desnível relativamente aos terrenos confinantes, os respectivos muros de vedação não deverão criar alturas de meação superiores a 3,00 m, medidas a contar da cota de terreno mais baixa.

Artigo 3º

UTILIZAÇÃO

1.

Os lotes previstos na presente operação de loteamento, numerados de 28 a 37, destinam-se preferencialmente à instalação de estabelecimentos industriais, dos tipos 2,3 e 4 (conforme definição constante do Decreto Regulamentar nº 8/2003 de 11 de Abril e Portaria nº 464/2003 de 6 de Junho).

2.

Poderão ainda ser admitidos outros usos, tais como armazéns, estabelecimentos de comércio, de prestação de serviços e de diversão. Relativamente a estes usos alternativos, para além do cumprimento das disposições constantes do Artigo 2º, deverá ser cumprida a legislação em vigor aplicável.

3.

Desde que devidamente justificadas e fundamentadas poderão ainda ser autorizadas outras actividades, desde que previstas em PDM para a Classe de Espaço Industrial.

Artigo 4º

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS E CONSTRUTIVAS

Os projectos de arquitectura deverão contemplar:

1.

A definição da ocupação global do lote no que respeita às áreas a edificar, e o tratamento do espaço exterior, designadamente áreas de circulações e estacionamento e, áreas verdes.

2.

A definição dos muros de vedação e portões de acesso, tendo em consideração que as alturas máximas admitidas serão:

a) Muro frontal - 1,00m

b) Muros posterior - 1,50m

b) Muros laterais - 1,00m (no troço compreendido entre a frente do lote e o alinhamento frontal previsto para a construção) e, 1,50m na restante profundidade.

As alturas máximas referidas anteriormente poderão ser aumentadas em um metro, desde que recorrendo a estruturas transparentes ou elementos verdes.

Artigo 5º

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Para além de outras disposições específicas previstas no presente regulamento, os parâmetros urbanísticos a observar na ocupação e utilização dos lotes são os constantes do seguinte Quadro Síntese:

QUADRO SÍNTESE

Lote	Área (m ²)	Uso	I	A0 (m ²)	Cérea máx (m)	Vol (m ³)	ΣAj (m ²)	P+	P-	AA	AL	AP
28	1899	(**)	0,42	800	10,00	11600	2400	2(*)	1	10	5	-
29	1376	(**)	0,40	656	10,00	8047	1666	2(*)	1	10	5	8
30	1376	(**)	0,40	656	10,00	8047	1666	2(*)	1	10	5	8
31	1375	(**)	0,40	555	10,00	8047	1665	2(*)	1	10	5	8
32	1375	(**)	0,40	555	10,00	8047	1665	2(*)	1	10	5	8
38	1899	(**)	0,42	800	10,00	11600	2400	2(*)	1	10	5	-
34	1375	(**)	0,40	555	10,00	8047	1665	2(*)	1	10	5	8
35	1376	(**)	0,40	656	10,00	8047	1666	2(*)	1	10	5	8
36	1376	(**)	0,40	656	10,00	8047	1666	2(*)	1	10	5	8
37	1376	(**)	0,40	656	10,00	8047	1666	2(*)	1	10	5	8
Subtotal	14798	(**)		6040		87576	18120					

	4962	Área de cedência ao domínio público destinada a arruamentos, estacionamento e passeios
--	------	--

Total	19760	Omitido
-------	-------	---------

DEFINIÇÕES/OBSERVAÇÕES

I	Índice máximo de implantação
A0	Área máxima de implantação
ΣAj	Área máxima de construção
P+	Número máximo de pisos acima da cota de soleira
P-	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira
AA	Afastamento anterior
Al	Afastamento lateral
Ap	Afastamento posterior
Cérea	Altura máxima compreendida entre a cota de soleira e a cota verificada no apoio das esras de cobertura
(*)	O 2º piso só será autorizado de acordo com as condições referidas no ponto 2.2 do Regulamento
(**)	Nos termos do Artigo 3º do Regulamento do Loteamento

Artigo 6º

OUTRAS DISPOSIÇÕES

Em tudo o que no presente regulamento estiver omissa, deverão ser observadas as disposições constantes na restante legislação aplicável, designadamente:

RGEU

(Regulamento Geral das Edificações Urbanas);

RMUEMA (Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação do Município de Anadia);

PDM

(Plano Director Municipal - Resolução do Conselho de Ministros nº 64/94, com as alterações introduzidas pela Resolução do Conselho de Ministros nº 116/2000 e pela Declaração nº 332/2002 da DGOTDU)

Anadia, 25 de Julho de 2005

O Técnico

(Adelino da Silva Neves, Arq.to)